Sur la rampe du PEA-PME, Novaxia élargit l'antichambre de la pierre-papier

Publié le 22 novembre 2013

Le Groupe Novaxia, leader de la collecte immobilière sur l'investissement en direct et spécialiste de la réhabilitation dans Paris, annonce le lancement de « NOVAXIA IMMO CLUB ». Ce véhicule repose sur la transformation de bureaux en logements dans une zone du Grand Paris. Objectif de collecte : 30 millions d'euros.

Le groupe Novaxia lance Novaxia Immo Club, un véhicule d'investissement immobilier dédié à la transformation de bureaux en logements dans le Grand Paris. « Cet investissement » explique le groupe, « offre une double perspective de gains, à savoir des loyers des bureaux occupés et la plus-value potentielle à la revente des logements, compte tenu de la décote à l'acquisition ». Novaxia Immo Club investira dans deux types d'actifs : des bureaux occupés, qui présentent des baux en fin de vie avec une rentabilité élevée ou des bureaux vacants, devenus inadaptés à la demande du marché en raison de leur obsolescence.

Selon une étude du groupe DTZ, un des leaders du conseil en immobilier d'entreprise, 3,8 millions de bureaux sont vacants en Ile-de-France. 3 millions d'entre eux seraient trop vétustes et inadaptés à la demande du marché immobilier francilien. Novaxia compte sur ces derniers et sur les bureaux occupés en fin de bail pour servir de base aux investissements du Novaxia Immo Club. La société a déjà ciblé et signé une promesse de vente pour deux immeubles de bureaux à rénover, un à Nanterre et un dans le 20ème arrondissement de Paris. Novaxia attend une rentabilité brute de 8,66% pour ce dernier investissement. Pour l'immeuble de Nanterre, une rentabilité brute de 5% est attendue.

Toutefois la transformation de bureaux en logements n'a rien d'évident. Les principaux écueils tiennent à la structure même de l'immeuble pas toujours transformable en habitations. Mais c'est dans le registre des autorisations administratives que les problèmes sont les plus difficiles à gérer. Que ce soit la compatibilité de l'opération avec le PLU de l'agglomération ou pour les contraintes que ne manquent pas d'imposer les collectivités locales lorsque les opérations revêtent une taille critique. Elles peuvent exiger la prise en charge par l'opérateur de services collectifs (crèche, halte-garderie, équipements collectifs...) ou imposer la création de logements sociaux dont le prix de vente va peser sur la rentabilité de l'opération.

Au-delà du caractère novateur du type d'opérations ciblées par le fonds, son attrait est renforcé par la possibilité pour les souscripteurs de bénéficier du cadre fiscal du PEA-PME mis en place le 1er janvier prochain. Le PEA-PME permettra d'investir jusqu'à 75.000 euros dans des petites et moyennes entreprises (PME), ou des entreprises de taille intermédiaire (ETI), en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse (voir ci-dessous PEA-PME Mode d'emploi)

PEA-PME mode d'emploi

Exonérations fiscales des dividendes et des plus-values de cession sont les points forts de ce plan. La seule condition est de rester investi ou de réinvestir les montants des cessions pendant 5 années. En cas de retrait avant l'échéance de cinq ans, les gains sont imposés dès le premier euro de cession : à 38% (22,5% d'impôt + 15,5% de prélèvements sociaux) avant 2 ans et à 34,5% (19% d'impôt + 15,5% de prélèvements sociaux) entre 2 et 5 ans. Après 5 ans, les gains sont exonérés d'impôt. Les montants placés sur ce plan devront être investis dans des titres d'entreprises françaises répondant aux critères taille (moins de 5 000 salariés, chiffre d'affaires annuel inférieur à 1,5 milliard d'euros ou un bilan totalisant moins de 2 milliards d'euros).

pierrepapier.fr